

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41/347.235

DOI <https://doi.org/10.32782/TNU-2707-0581/2025.2/11>

Кушнір Я.В.

ПВНЗ «Буковинський університет»

Селезньова О.М.

ПВНЗ «Буковинський університет»

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У КОНТЕКСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: РЕГУЛЮВАННЯ, АНАЛІЗ, СУДОВА ПРАКТИКА

У статті досліджується право власності на нерухоме майно в умовах трансформації земельних відносин в Україні. Автор акцентує увагу на ключовій ролі землі як об'єкта права власності та як просторової основи для існування інших об'єктів нерухомості. Через призму чинного законодавства, аналізується дуалізм правового статусу землі та нерухомого майна, що на ній розташоване. Зокрема, розглядається співвідношення права власності на земельну ділянку та права власності на об'єкти нерухомості, що на ній розміщені, а також колізії, які виникають у зв'язку з цим.

Автор аналізує правову природу земельної ділянки як окремого об'єкта цивільного обороту, наголошуючи на тому, що хоч земля і є основою для розміщення нерухомості, вона не завжди виступає єдиним об'єктом права з цією нерухомістю. Наведені приклади з судової практики демонструють, що право власності на будівлю не автоматично означає право на земельну ділянку під нею, що створює правову невизначеність для власників.

Окрема увага приділена реформі земельного законодавства, зокрема відкриттю ринку землі в Україні, що підвищує актуальність чіткого правового врегулювання відносин власності. Важливе значення має також інститут держреєстрації речових прав, який має забезпечити юридичну визначеність прав на землю та нерухомість.

Судова практика, розглянута в статті, демонструє неоднозначність у застосуванні норм права. Суди часто по-різному тлумачать співвідношення між правом власності на землю та нерухомістю, що на ній розташована. У цьому контексті автор наполягає на потребі уніфікації підходів до правозастосування та наданні пріоритету принципу єдності землі та об'єкта нерухомого майна, де це можливо.

У підсумку зазначається, що подальший розвиток законодавства у сфері земельних відносин має відбуватись з урахуванням принципів правової визначеності, стабільності та справедливості. Необхідна також гармонізація земельного і цивільного законодавства, з урахуванням практичних потреб правозастосування і судової практики. Автор підкреслює важливість належного оформлення прав на нерухомість та землю як запоруки стабільного правового режиму власності.

Ключові слова: земельне право, нерухоме майно, земельна ділянка, судова практика, державна реєстрація, користування землею, судові спори, єдність правового режиму, правозастосування.

Постановка проблеми. Правове регулювання земельних відносин завжди було однією з центральних тем українського національного права, адже земля є не лише основним національним

багатством, а й об'єктом складних правовідносин, пов'язаних із власністю, користуванням та управлінням. Особливого значення це питання набуває у випадках, коли право на землю виникає разом

із правом власності на нерухоме майно, яке розташоване на ній.

Актуальність теми дослідження випливає з того, що правове регулювання земельних відносин у зв'язку з правом власності на нерухоме майно є однією з ключових проблем сучасного земельного права України. В умовах постійного вдосконалення законодавства, децентралізації, а також реформування сфери управління земельними ресурсами, зокрема в контексті відкриття ринку землі, питання узгодження прав власників нерухомого майна та землі набуває особливої важливості та стратегічного значення.

Відповідно до чинного законодавства України, зокрема Земельного кодексу України [1], власник нерухомості має право на використання земельної ділянки, на якій розташоване його майно. Однак, реалізація цього права нерідко ускладнюється через недостатню чіткість законодавчих норм, правові колізії, а також суперечності між інтересами власників землі, нерухомості та держави. Такі ситуації часто стають причиною судових спорів, що свідчить про актуальність дослідження цієї проблематики.

Крім того, інтеграція України в європейський правовий простір зумовлює необхідність гармонізації національного законодавства із міжнародними стандартами, зокрема щодо забезпечення права власності та ефективного користування земельними ділянками. Дослідження даного питання дозволить врахувати найкращий міжнародний досвід і сприяти вдосконаленню української правової системи.

Відповідно, тема дослідження є актуальною як з наукової, так і з практичної точки зору, оскільки спрямована на вирішення важливих соціально-економічних та правових питань, пов'язаних із регулюванням земельних відносин і правовим захистом інтересів усіх учасників таких відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Емпіричну базу дослідження склали праці вітчизняних вчених, а також положення діючого законодавства. Значний внесок у дослідження проблем правового регулювання земельних відносин у зв'язку з правом власності на нерухомість, зробили такі вчені, як: Венедіктов О. А., який досліджував правові аспекти земельної власності та її регулювання у цивільному та господарському праві; Коваленко Т. О., яка вивчала проблеми правового регулювання переходу прав на земельні ділянки при відчуженні нерухомості, аналізувала судову практику у цій сфері; Костяниця Н. В., яка аналі-

зувала питання набуття, переходу та припинення прав на землю в ракурсі реформування земельного законодавства. Разом з тим, багато аспектів піднятої проблематики залишаються відкритими, дискусійними, а отже, потребують свого подальшого вирішення.

Постановка завдання. Метою дослідження є визначення правових механізмів регулювання земельних відносин, які виникають у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці, з ціллю вдосконалення правозастосовної практики та забезпечення балансу інтересів власників нерухомості й земельних ділянок.

Досягнення поставленої мети обумовлено вирішенням наступних завдань: 1) проаналізувати чинне законодавство України щодо регулювання правовідносин, пов'язаних із використанням земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна; 2) дослідити судову практику щодо вирішення спорів, які виникають у контексті вищезазначених правовідносин; 3) виявити прогалини та колізії в законодавстві, які ускладнюють реалізацію прав власників нерухомого майна на землю.

Об'єктом дослідження є правовідносини, що виникають у процесі регулювання користування земельними ділянками у зв'язку з набуттям або здійсненням права власності на нерухоме майно, розташованого на цих ділянках.

Предметом дослідження є правові норми, механізми та інструменти регулювання земельних відносин, що забезпечують реалізацію права користування земельними ділянками у зв'язку з правом власності на нерухоме майно, а також практика їх застосування та проблеми, що виникають у цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди, виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України, оформлення прав на земельну ділянку здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку здійснюється державним реєстратором після подання відповідних документів, що підтверджують право особи на реєстрацію. Реєстраційні дії є підставою для набуття, зміни або припинення речових прав. Також державна реєстрація може здійснюватися нотаріусом під час

укладання договору про набуття або припинення права власності на земельну ділянку.

Для державної реєстрації права власності або користування земельною ділянкою необхідно звернутися до центру надання адміністративних послуг із пакетом документів, який включає:

- витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК);
- копію та оригінал паспорта заявника;
- копію та оригінал РНОКПП (ідентифікаційного коду);
- підтвердження оплати адміністративного збору (0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, станом на 2024 рік – 302,80 грн);
- документ, що є підставою виникнення права на ділянку (договір купівлі-продажу, дарування, міни, рішення суду, свідоцтво про спадщину тощо);
- довіреність (у разі подання документів представником);
- паспортні дані представника (за необхідності).

Законодавство передбачає імперативний порядок переходу прав на земельну ділянку при відчуженні нерухомого майна. Цей принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єкта нерухомості закріплений у статті 377 Цивільного кодексу України [3] та статті 120 Земельного кодексу України [1].

Відповідно до цих норм особа, яка набуває право власності на нерухомість (житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва), автоматично отримує право власності на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт. Перехід прав здійснюється без зміни цільового призначення земельної ділянки. Якщо відчужувачу належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, відповідна частка переходить до нового власника нерухомості.

Якщо розмір земельної ділянки в договорі не визначений, до набувача переходить право власності на частину земельної ділянки, зайняту нерухомістю, та частину, необхідну для її обслуговування. У разі, якщо будівля розташована на земельній ділянці, яка перебуває у користуванні, набувач отримує право користування відповідною частиною землі.

Набуття права власності на будівлю чи споруду, яка перебувала у власності чи користуванні іншої особи, призводить до припинення попереднього права власності або користування земельною ділянкою. Це підтверджується право-

вою позицією, викладеною у Постанові Великої Палати Верховного Суду [4].

Іншими словами, перехід прав на нерухомість автоматично тягне за собою перехід прав на земельну ділянку, що забезпечує єдність правового режиму об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок, на яких вони розташовані.

Набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду та перехід права на земельну ділянку є двома окремими правочинами. Відповідно до частини 6 статті 120 Земельного кодексу України, істотною умовою договору про набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду є наявність кадастрового номера земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з придбанням нерухомості. Фактично продаж об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці без кадастрового номера, є неможливим.

Частина 2 статті 120 Земельного кодексу України передбачає, що у разі набуття окремої частки у праві спільної власності на нерухомість, що перебувала у приватній власності попереднього власника, право власності на земельну ділянку переходить до набувача пропорційно його частці у праві спільної власності, за винятком випадків, коли попередньому власнику належала частка в іншому розмірі. У такому разі право власності на землю переходить відповідно до цієї частки.

Укладення договору, що передбачає набуття права власності на будівлю з переходом права на частину земельної ділянки, можливе лише після виділення відповідної частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера. Це підтверджується позицією Касаційного господарського суду Верховного Суду [5].

Згідно з чинним законодавством, особи, які набули права власності на будівлю чи споруду, стають власниками або користувачами земельної ділянки, на якій вони розташовані, без зміни її цільового призначення та на умовах, встановлених для попереднього землевласника чи землекористувача. Водночас відсутність права власності або договору оренди на земельну ділянку, яка має кадастровий номер, не є перешкодою для укладення договору про набуття права власності на будівлю. Проте в такому разі до нового власника не переходить право власності чи користування земельною ділянкою, оскільки попередній власник нерухомості не мав прав на землю (позиція Верховного Суду України [6]).

Документи, що підтверджують набуття права власності на нерухоме майно, є підставою для

державної реєстрації переходу до набувача права власності або користування земельною ділянкою, на якій розташований відповідний об'єкт.

Якщо нерухоме майно знаходиться на земельній ділянці державної або комунальної власності, яка не перебуває у користуванні, набувач зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності звернутися до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому земельної ділянки у власність або користування. Така передача здійснюється у порядку, передбаченому статтями 118, 123 та 128 Земельного кодексу України.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або оренду набувачу. Пропущення 30-денного строку подання клопотання не є підставою для відмови у передачі земельної ділянки у власність або користування.

Аналізуючи постанову Верховного Суду України [7], вбачається правова позиція, яка ґрунтується на принципі єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі чи споруди.

Автоматичний перехід прав на землю при відчуженні нерухомості. Відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України, до особи, яка набуває житловий будинок, будівлю або споруду, одночасно переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані. Такий перехід відбувається без зміни цільового призначення земельної ділянки.

Якщо розмір земельної ділянки чітко визначений у договорі, то саме він є підставою для переходу права власності на цю ділянку. У випадку, якщо розмір земельної ділянки не визначено у договорі, до нового власника переходять: частина земельної ділянки, яку безпосередньо займає будівля, будівля або споруда; частина земельної ділянки, необхідна для її обслуговування.

Перехід прав на земельну ділянку набуває юридичної чинності лише після державної реєстрації права власності або користування. Реєстрація здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Якщо набувач отримує у власність лише частку нерухомого майна, то йому переходить пропорційна частка земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт. Винятком є випадки,

коли попередній власник мав право власності на землю у іншому розмірі, – тоді передається саме ця частка.

Якщо будівля розміщена на земельній ділянці, що була у користуванні (оренді), то набувач отримує право користування (оренди) на ту ж саму частину ділянки.

Таким чином, Верховний Суд України вказує на імперативний (обов'язковий) характер переходу прав на землю разом із нерухомістю, підкреслюючи, що набуття права власності на об'єкт нерухомого майна автоматично тягне за собою перехід прав на земельну ділянку, за винятком випадків, коли попередній власник сам не мав оформлених прав на землю.

Правова позиція, викладена у Постанові Верховного Суду України [8], базується на принципах єдності правового режиму земельної ділянки та нерухомого майна, розташованого на ній, а також на імперативності переходу прав на землю разом із передачею права власності на нерухомість.

Верховним Судом України встановлюється, що відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377 Цивільного кодексу України, набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду автоматично тягне за собою перехід права власності або користування на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, без зміни її цільового призначення. При цьому такий перехід відбувається на тих самих умовах, на яких земля належала попередньому власнику нерухомості.

У випадку, коли об'єкт нерухомого майна розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, яка не перебуває у користуванні, новий власник нерухомості зобов'язаний протягом 30 днів з моменту реєстрації права власності на нерухомість подати клопотання до відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування про передачу йому у власність або користування земельної ділянки. При цьому, пропущення цього строку не може бути підставою для відмови у наданні земельної ділянки у власність чи користування.

Також суд наголошує, що відсутність у попереднього власника зареєстрованого права власності чи користування на земельну ділянку, навіть якщо їй присвоєно кадастровий номер, не є перешкодою для укладення договору про відчуження нерухомості. Проте в такому випадку новий власник об'єкта не набуває автоматично права на земельну ділянку і змушений окремо вирішувати питання її оформлення.

Як бачимо, підтверджується обов'язковий характер переходу права на земельну ділянку разом із нерухомістю, що на ній розташована, за умови, що попередній власник мав таке право. Водночас суд роз'яснює порядок дій у разі розміщення нерухомого майна на державних чи комунальних землях, а також підкреслює необхідність реєстрації прав на земельну ділянку для набуття їх у законному порядку.

У Постанові Касаційного господарського суду Верховного Суду України [9], суд наголошує, що відповідно до статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України, перехід права власності на будівлю або споруду автоматично тягне за собою перехід права на відповідну земельну ділянку без необхідності укладення додаткових договорів між сторонами.

Значить, з моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває права оренди земельної ділянки, на якій розміщене це майно у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розміщене, згідно з частиною 2 статті 120 Земельного кодексу України.

Тобто особа, яка набула права власності на це майно, фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщене у тому ж обсязі та на умовах, як і у попереднього власника. При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно.

Наведена правова позиція викладена у постановках Верховного Суду України від 10.04.2018 у справі № 915/672/17, від 17.04.2018 у справі № 922/2883/17, від 30.05.2018 у справі № 908/1990/17, від 05.06.2018 у справі № 920/717/17, від 05.09.2018 у справі № 904/9027/17, від 04.10.2018 у справі № 904/326/18.

Великою Палатою Верховного Суду України була винесена постанова [10], в якій суд прийшов до наступного висновку: «Якщо право власності на об'єкт нерухомості та на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розташований, належать одній особі, то відчуження, у тому числі в процедурі виконавчого провадження, об'єкта нерухомості окремо від земельної ділянки або земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості суперечить закону».

Відповідно вказано, що чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України, інших положеннях законодавства.

Якщо продажу підлягає об'єкт нерухомості, право власності на який переходить лише разом із правом власності на земельну ділянку, то в інформаційному повідомленні про електронні торги повинен бути зазначений кадастровий номер такої земельної ділянки. Невиконання цієї вимоги призводить до правової невизначеності, що призводить до зменшення конкуренції учасників торгів та може ввести в оману учасників торгів щодо майна, яке продається».

У постановах [4, 6, 11] Верховний Суд України звертав увагу, що стаття 120 Земельного кодексу України закріплює загальний принцип цілісності об'єкту нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований.

У вересні 2021 року Верховною Радою прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено» [12]. Принцип єдності земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості, вже діяв, ще до цих нововведень, але на практиці виникали численні запитання через існуючі прогалини при відповідному переході прав.

Варто зауважити, що цей вищевказаний Закон [12] слід розглядати з урахуванням інших двох законів, які підписані за останні місяці, які теж регулюють перехід прав на земельну ділянку, а саме: Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості» [13] та Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж» [14].

В основному вказаними законами вносяться зміни до статті 120 Земельного кодексу України, статтю 377 Цивільного кодексу України та статті 7 Закону України «Про оренду землі» [15]. Проаналізувавши нововведення, визначимо, що змінюється та коли набиратимуть чинності окремі норми:

– деталізовано умови переходу прав користування земельною ділянкою до нового власника нерухомості, зокрема щодо переходу прав оренди, користування на праві емфітевзису, суперфіцію. Важливо, що згода орендодавця (власника) земельної ділянки при такому переході не вимагається;

– позитивним є те, що законом закріплюється вимога відшкодовувати плату за користування земельною ділянкою до внесення змін до договору користування. Але, з іншого боку, відразу ж виникає питання, яка має бути процедура внесення змін до договору, зокрема якщо земельна ділянка перебуває у державній чи комунальній власності;

– одночасна державна реєстрація прав. Закон вносить зміни щодо здійснення державної реєстрації прав на земельну ділянку при набутті прав на нерухомість;

– встановлено, що державна реєстрація права власності на земельну ділянку має відбуватися одночасно із державною реєстрацією права власності на нерухомість, така ж вимога щодо одночасної реєстрації стосується і права користування на земельну ділянку. В останньому випадку реєстратор повинен повідомити про перехід права користування орендодавця, але за умови наявності інформації про місце проживання (місцезнаходження) такого орендодавця. Така правова позиція узгоджується з постановою Верховного Суду України у складі колегії суддів Касаційного господарського суду [16]. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача частина 2 статті 120 Земельного кодексу України;

– набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, є підставою припинення права користування земельною ділянкою у попереднього землекористувача (пункт «є» частини 1 статті 141 Земельного кодексу України).

Таким чином, за змістом вказаних положень виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені та яка не була відведена в оренду попередньому власнику.

Висновки. Результати дослідження правового регулювання земельних відносин у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно свідчать про необхідність чіткого врегулювання питань переходу прав на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомості. Відповідно до чинного законодавства України, зокрема Земельного та Цивільного кодексів України, перехід права власності на нерухоме майно автоматично зумовлює перехід права власності або користування відповідною земельною ділянкою без необхідності укладення додаткових договорів. Разом з тим, практика правозастосування свідчить про наявність правових колізій, що можуть ускладнювати реалізацію цього принципу, особливо у випадках відсутності належної реєстрації прав на землю у попереднього власника нерухомості.

Важливим аспектом є вимога щодо обов'язкової наявності кадастрового номера земельної ділянки при укладенні договору про відчуження нерухомого майна, що гарантує правову визначеність у процесі передачі прав.

З урахуванням судової практики, зокрема рішень Верховного Суду України та Касаційного господарського суду України, підтверджується імперативний характер переходу прав на земельну ділянку разом із нерухомим майном. Однак у випадках, коли попередній власник не мав оформленого права на землю, новий власник змушений проходити додаткову процедуру її оформлення.

Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що ефективне регулювання земельних відносин потребує подальшого удосконалення законодавства, спрощення реєстраційних процедур та усунення колізій між нормами права для забезпечення стабільності правовідносин між власниками нерухомого майна, землекористувачами та державою.

Список літератури:

1. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (в ред. від 07.02.2025 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 17.03.2025).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 17.03.2025).
3. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV (в ред. від 10.01.2025 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 17.03.2025).

4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 року у справі № 910/18560/16. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/80427441> (дата звернення: 17.03.2025).
5. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду України від 14.08.2019 р. у справі № 910/14257/18. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/C009329?ed=2019_08_14 (дата звернення: 17.03.2025).
6. Постанова Верховного Суду України від 19.05.2020 р. у справі № 127/10011/18. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C013282> (дата звернення: 17.03.2025).
7. Постанова Верховного Суду України від 14.11.2011 12-22/38207-8932 (1/2). URL: https://ips.ligazakon.net/document/C014039?ed=2019_11_27 (дата звернення: 17.03.2025).
8. Постанова Верховного Суду України від 14.11.2011 № 12-22/382-07-8932 (2/2). URL: https://ips.ligazakon.net/document/C014039?ed=2019_11_27 (дата звернення: 17.03.2025).
9. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду України від 15.01.2019 у справі № 908/7/18 (2/2). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/84186873> (дата звернення: 17.03.2025).
10. Постанова Палати Верховного Суду України від 22 червня 2021 року у справі № 200/606/18. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C018980> (дата звернення: 17.03.2025).
11. Постанова Верховного Суду України від 20.01.2021 у справі № 318/1274/18. URL: <https://surl.li/ibqsit> (дата звернення: 17.03.2025).
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено: Закон України від 08.09.2021 р. № 1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#Text> (дата звернення: 17.03.2025).
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо єдиної правової долі земельної ділянки та розміщеного на ній об'єкта нерухомості: Закон України від 02.02.2021 р. № 1174-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 43. Ст. 347.
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж: Закон України від 15.07. 2021 р. № 1657-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 44. Ст. 354.
15. Про оренду землі: Закон України від 6.10.1998 р. № 161-XIV (в ред. від 08.11.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 17.03.2025).
16. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29.01.2019 р. № 922/595/18. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/99277353> (дата звернення: 17.03.2025).

Kushnir Ya.V., Selezniova O.M. OWNERSHIP RIGHTS TO REAL ESTATE IN THE CONTEXT OF LAND RELATIONS: REGULATION, ANALYSIS, JUDICIAL PRACTICE

The article examines ownership rights to real estate within the framework of the ongoing transformation of land relations in Ukraine. The authors emphasize the pivotal role of land as both an object of ownership and the spatial basis for other immovable property. The dual legal status of land and real estate situated on it is analyzed through the lens of current legislation. In particular, the article explores the relationship between ownership of land plots and ownership of buildings or structures located on them, as well as legal conflicts that arise in this context.

The legal nature of land as an independent object of civil turnover is studied, highlighting that while land serves as the foundation for real estate, it is not always legally bound to it. Case law illustrates that ownership of a building does not automatically confer ownership of the underlying land plot, creating legal uncertainty for property owners.

Special attention is given to land reform and the opening of the land market in Ukraine, which underscores the need for clear and coherent legal regulation of ownership relations. The authors also address the importance of the state registration of property rights as a mechanism for ensuring legal certainty in land and real estate ownership.

Judicial practice examined in the article reveals inconsistency in the application of legal norms. Courts often interpret the relationship between land and real estate ownership differently. In this regard, the authors argue for the unification of judicial approaches and for the principle of unity between land and the real estate located on it to be prioritized wherever possible.

In conclusion, the authors emphasize that further development of land legislation should be based on the principles of legal certainty, stability, and fairness. Harmonization between land and civil law is essential, taking into account the practical needs of law enforcement and judicial practice. Proper registration of rights to land and real estate is identified as a key guarantee for a stable legal ownership regime.

Key words: land law, real estate, land plot, judicial practice, state registration, land use, legal disputes, unity of legal regime, law enforcement.